SEKH ABU BAKAR AHMAD

lwn.

SHEIKH OMAR SHEIKH ABDULLAH & ANOR

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
MOHD GHAZALI H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-289 TAHUN 1995]
20 MAC 1998

UNDANG-UNDANG TANAH: *Surat kuasa wakil - Surat kuasa wakil tak boleh batal diberi dengan balasan berharga - Pembatalan - Samada tidak boleh dibatal tanpa persetujuan penerima derma - Suratikatan pembatalan secara sepihak oleh penderma - Samada tak sah - Pindah milik hartanah kepada penerima derma - Samada sah - Samada tak boleh disangkal - Akta Surat Kuasa Wakil 1949, s. 6(1) - Kanun Tanah Negara 1965, s. 340*

Plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang hartanah di Johor Bahru ('hartanah') yang dibeli melalui pinjaman dari D & C Finance Berhad ('DCFB'). Pada tahun 1988, plaintif menghadapi masalah kewangan dan tidak lagi mampu membayar pinjamannya kepada DCFB, yang ketika itu tertunggak sebanyak RM40,000. Bagi mengelakkan tindakan sekat tebus ke atas hartanah, plaintif mempengaruhi defendan-defendan ('defendan'), yang merupakan menantu dan anak tirinya, untuk bersetuju mengambilalih hartanah, dan membayar tunggakan serta ansuran bulanan selanjutnya. Plaintif kemudian menyempurnakan satu surat kuasa wakil tak boleh batal bagi faedah defendan, dan menegaskan didalamnya, bahawa sebagai tanda kasih sayang, ia bersetuju untuk membenarkan defendan mengurus hartanah, mengutip pendapatan darinya, menjelaskan mana-mana pinjaman atau hutang berkaitan hartanah dan memindahmilik hartanah kepada nama defendan setelah semua pinjaman berkaitan hartanah dilangsaikan.

Fakta menunjukkan bahawa, setelah keadaan kewangannya pulih, plaintif meminta supaya defendan mengembalikan hartanah kepadanya. Defendan enggan, dan akibatnya, pada 10 Julai 1991, plaintiff menyempurnakan satu suratikatan pembatalan membatalkan surat kuasa wakilnya di atas. Defendan sementara itu telah melangsaikan segala baki pinjaman plaintif dengan DCFB, dan berikutan itu, bertindak memindahmilik hartanah kepada diri mereka.

Plaintif memohon perintah untuk membatalkan pindahmilik hartanah kepada defendan, dan supaya hakmilik hartanah dikembalikan kepadanya. Plaintif tidak mempertikaikan bahawa defendan telah melangsaikan segala pinjaman yang berkaitan dengan hartanah, tetapi menekankan bahawa permohonannya harus

berjaya kerana: (i) terdapat persetujuan lisan di antara beliau dan defendan sewaktu pemeteraian surat kuasa wakil tentang hasrat beliau untuk mengambil kembali hartanah dan mempampas defendan; (ii) seksyen 6 Akta Surat Kuasa Wakil 1949 ('Akta') tidak terpakai, kerana balasan yang dinyatakan dalam surat kuasa wakil, iaitu, kasih sayang, bukan merupakan balasan yang berharga; (iii) surat kuasa wakil telah terbatal oleh suratikatan pembatalan bertarikh 10 Julai 1991, dan (iv) defendan telah memindahmilik hartanah melalui jalan penipuan. Plaintif juga bertegas bahawa beliau tidak memerlukan persetujuan defendan bila menyempurnakan suratikatan pembatalan, oleh kerana defendan telah pun diberi notis tentangnya. Berlandaskan fakta di atas, isu-isu berikut, antara lain, telah berbangkit di hadapan yang arif hakim untuk keputusan, iaitu: (i) samada surat kuasa wakil di sini diberi dengan balasan yang berharga selaras dengan peruntukan s. 6 Akta, dan dengan itu tak boleh batal; (ii) samada plaintif, selaku donor, boleh secara sepihak membatalkan surat kuasa wakil tanpa persetujuan defendan selaku donee; (iii) samada defendan, dalam halkeadaan kes, telah memperolehi hakmilik tak boleh sangkal terhadap hartanah.

Diputuskan:

[1] Menurut s. 6 Akta surat kuasa wakil yang diberi dengan balasan berharga yang dinyatakan dalamnya adalah tak boleh batal, dan bagi manafaat seorang pembeli (i) tak boleh batal pada bila-bila masa tanpa persetujuan penerima derma; (ii) apa-apa tindakan yang dilakukan oleh penerima penderma menuruti kuasa dalamnya adalah sah; (iii) notis mengenai apa-apa tindakan yang dilakukan oleh penderma tidak akan memudaratkan penerima derma atau pembeli.

[2] Bagi menetapkan kuasa yang diberi di bawah suatu surat kuasa wakil, niat atau tujuan pemberi derma adalah relevan setakat apa yang dimaktubkan di dalam suratikatan itu. Oleh yang demikian, dakwaan plaintif bahawa adanya persetujuan lisan di antara beliau dan defendan pertama semasa perlaksanaan surat kuasa wakil adalah satu 'non-issue'. Persetujuan atau pun niat itu tidak termaktub dalam surat kuasa wakil.

[3] Berdasarkan fasal 5 surat kuasa wakil, adalah menjadi niat plaintif bahawa sebaik sahaja defendan melangsaikan mana-mana pinjaman atau hutang plaintif yang melibatkan hartanah, mereka berhak memindahmiliknya kepada diri mereka sendiri. Tanggungjawab defendan ini merupakan balasan yang berharga sebenarnya surat kuasa wakil tersebut, dan oleh itu s. 6(1) Akta adalah terpakai memandangkan ianya menepati unsur-unsur seksyen itu, iaitu, ia diberi dengan balasan yang berharga dan telah dinyatakan dengan jelas dalamnya bahawa ianya tak boleh batal.

[4] Oleh kerana suratkuasa wakil telah diberi dengan balasan yang berharga, maka, kecuali persetujuan defendan diperolehi, surat kuasa wakil tersebut tidak boleh dibatalkan. Plaintif telah melaksanakan suratikatan pembatalan bertarikh 10 Julai 1991 di sini secara sebelah pihak dan tanpa persetujuan defendan. Suratikatan pembatalan tersebut dengan itu adalah tak sah, tidak boleh berkuatkuasa dan tidak membawa apa-apa kesan kepada surat kuasa wakil. Dan, walaupun plaintif memberi notis kepada defendan tentang pembatalan surat kuasa wakil, berdasarkan s. 6(1) Akta, notis tersebut tidak boleh memudaratkan defendan.

[5] Dakwaan bahawa telah berlaku penipuan dalam pindahmilik hartanah kepada defendan adalah tidak berasas. Defendan telah mengambil alih milikan dan semua liabiliti plaintif berkenaan hartanah berkenaan sebelum melaksanakan surat kuasa wakil. Plaintif juga telah menerima balasan yang berharga secara tidak terus apabila defendan melangsaikan kesemua hutangnya yang tertunggak serta ansuran-ansuran bulanan kepada DCFB.

[5a] Adalah jelas bahawa hakmilik defendan hanya boleh disangkal jika plaintif dapat membuktikan adanya penipuan atau pendaftaran diperoleh secara pemalsuan atau dengan satu cara instrumen yang tidak mencukupi atau tak sah seperti yang diperuntukkan dalam s. 340 Kanun Tanah Negara 1965. Plaintif gagal berbuat demikian.

[Permohonan ditolak.]

Kes yang dirujuk:

Bryant, Powis & Bryant Ltd v. La Banque du Peuple [1893] AC 170 ***(dirujuk)***

Chu Choon Moi v. Ngan Sew Tin [1986] 1 MLJ 34 ***(dirujuk)***

PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v. Roxy (Malaysia) Sdn Bhd [1980] 2 MLJ 136 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code 1965, s. 340

Powers of Attorney Act 1949, ss. 3, 4, 6(1)

Sumber yang dirujuk:

Black's Law Dictionary, edisi ke5

Halsbury's Laws of England, jilid 9, edisi ke4

Jowitt's Dictionary of English Law, edisi ke2

Kamus Lengkap, Dr Awang Sudjai Hairul & Yusof Khan

Osborn's Concise Law Dictionary, Osborn

Powers of Attorney, Trevor Alridge, edisi ke6

The National Land Code – A Commentary, Judith E Sihombing, ms 293

Bagi pihak plaintif - Abdul Razak Ahmad; T/n Abdul Razak Ahmad & Assoc
Bagi pihak defendan - Hanida Abdullah; T/n Roslani & AJ Ariffin

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Mohd Ghazali H:

Melalui tindakan ini plaintif, yang merupakan bapa mertua dan bapa tiri kepada defendan pertama dan kedua masing-masing, sepasang suami isteri, memohon perintah bagi pembatalan pindahmilik atas sekeping tanah, dikenali sebagai HS(D) 46301, PTB 12455 Bandar Johor Bahru di atas mana terdiri sebuah rumah-kedai, yang dahulunya didaftar atas namanya sebagai tuan punya (selepas ini dirujuk sebagai "hartanah tersebut"). Hartanah tersebut telah didaftarkan atas nama defendan pertama dan kedua pada 28 September 1991 mendasarkan satu surat kuasa wakil yang disempurnakan oleh plaintif selaku penderma ("donor") dan defendan-defendan selaku penerima derma ("donee"). Plaintif juga menuntut perintah bahawa hartanah tersebut hendaklah didaftarkan semula atas namanya sebagai tuan punya yang sah dan di samping itu menuntut ganti rugi dan kos. Defendan pertama adalah seorang peniaga dan defendan kedua seorang suri rumah.

Fakta-fakta kes menunjuk plaintif telah membeli hartanah tersebut pada tahun 1982/1983 dengan harga RM270,000 daripada pemajunya, iaitu, Melodies Limited. Ia telah membayar lebih kurang RM60,000 sebagai deposit dan menjelaskan bakinya melalui pinjaman sejumlah RM200,000 daripada D & C Finance Berhad ("DCFB"). Hartanah tersebut dipindahmilik kepadanya pada 17 Oktober 1984 dan pada tarikh yang sama digadaikan kepada DCFB bagi maksud pinjaman tersebut. Ansuran bulanan bagi menjelaskan hutangnya adalah hampir RM3,000.

Setelah ia mendapat milikan hartanah tersebut plaintif telah menyewakannya dan dapat mengutip sewa sebanyak RM2,700 sebulan. Walau bagaimanapun mulai tahun 1985/1986 akibat kemelesetan ekonomi dalam negara, ia hanya berupaya mengutip sewa berjumlah lebih kurang RM2,000 sebulan dan itu pun secara tidak rata kerana penyewa-penyewa sering mengosongkan rumah-kedai itu dan di samping itu gagal membayar sewa. Pada tahun 1988, akibat dibebankan dengan hutang yang banyak dan beberapa pinjaman lain, plaintif telah menghadapi masalah kewangan dan tidak berkeupayaan membayar ansuran bulanan bagi hartanah tersebut kepada DCFB. Sementara itu, amaun ansuran yang tertunggak telah sampai hampir RM40,000. Kerana ia mengkhuatiri hartanah tersebut akan dilelong, plaintif telah meminta pertolongan defendan kedua dengan mencadangkan defendan pertama

melangsaikan tunggakan itu, mengambilalihnya dan menerus membayar ansuran bulanannya bagi mengelakkan hartanah tersebut jatuh ke tangan orang lain. Atas desakan defendan kedua, defendan pertama telah bersetuju melangsaikan amaun ansuran yang tertunggak itu yang berjumlah lebih kurang RM40,000.

Berikutnya setelah ia melangsaikan amaun ansuran yang tertunggak itu, defendan pertama telah meminta satu surat kuasa wakil daripada plaintif bagi tujuan mengkukuhkan rancangan tentang pengambilalihan hartanah tersebut olehnya sepertimana telah dicadangkan oleh plaintif. Mendasarkan permintaan itu, plaintif telah menyempurnakan satu surat kuasa wakil yang bertarikh 20 Julai 1988. Menurut surat kuasa wakil itu plaintif selaku penderma melantik defendan-defendan selaku penerima derma untuk bertindak, mengendali dan mengurus hartanah tersebut. Fasal 4 yang terdapat di dalam surat kuasa wakil tersebut memberi kuasa kepada defendan-defendan untuk mengutip hasil, pendapatan atau pemberian yang berasal dari hartanah tersebut. Fasal 5 dan 6 pula memberi kuasa kepada defendan-defendan untuk, *inter alia*, membayar dan menjelaskan mana-mana pinjaman atau hutang berkaitan dengan hartanah tersebut dan di samping itu menyatakan setelah penyelesaian pinjaman, hartanah tersebut akan berpindahmilik kepada mereka. Defendan-defendan selaku penerima derma juga diberikuasa untuk menandatangan dan menyempurnakan, *inter alia*, mana-mana triti, penyewaan, pajakan atau apa-apa urusan lain seperti pindahmilik, gadaian atau pelepasan gadaian dan menyempurnakan mana-mana perjanjian jual beli mengenai hartanah tersebut. Fasal 4, 5 dan 6 dalam teks asalnya berbunyi:

> 4. For me and on my behalf to collect my revenue income or grant derived from the said land.
>
> 5. For me and on my behalf to pay and settle any loan or debt in respect of the said land. Upon the settlement of the loan, the land will be transferred to the Donees.
>
> 6. For me and on my behalf to sign and execute any treaty, tenancy, lease or any other dealings such as transfer, charge, discharge or to lodge the prohibitory order in respect of the said land and enter into any agreement of sale or any other treaty in respect of the said land.

Di akhir surat kuasa wakil itu, plaintif telah mengisytiharkan dan mengesahkan bahawa surat kuasa wakil itu diberi dan disempurnakan bagi balasan kasih sayang dan oleh itu adalah tak boleh batal ("irrevocable"). Pengisytiharan dan pengesahan itu berbunyi:

> I hereby expressly declared and confirmed that the Power of Attorney is hereby given and executed by me is for consideration of love and affection and therefore the Power of Attorney hereby created is IRREVOCABLE.

Surat kuasa wakil itu telah disempurnakan oleh plaintif di hadapan seorang peguam yang bernama CKG Pillay dan telah didaftarkan dan didepositkan di Mahkamah Tinggi di Johor Bahru pada 23 Julai 1988. Setelah surat kuasa wakil itu disempurnakan, defendan-defendan telah mengutip sewa dan terus membayar ansuran bagi bulan-bulan yang berikut kepada DCFB. Apa yang jelas di dalam surat kuasa wakil itu ialah plaintif selaku penderma memberi kuasa kepada defendan-defendan selaku penerima derma untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka setelah mereka melangsaikan mana-mana pinjaman berkenaan hartanah tersebut.

Walau bagaimanapun, pada 10 Julai 1991, melalui satu suratikatan pembatalan yang disempurnakan di hadapan seorang pesuruhjaya sumpah, plaintif telah membatalkan surat kuasa wakil tersebut dengan syarat pembatalan itu tidak akan menjejaskan keesahan mana-mana tindakan atau perkara yang telah dilakukan oleh defendan-defendan selaku penerima derma berdasarkan kuasa yang diberi kepada mereka yang terdapat dalamnya. Syarat yang terdapat di akhir suratikatan pembatalan itu, yang kemudiannya didepositkan di pejabat Penolong Pendaftar, Mahkamah Tinggi di Johor Bahru pada 18 Julai 1991, dalam teks asalnya berbunyi:

> NOW THIS DEED WITHNESSETH that the Donor revoke the said Power of Attorney which was registered in the High Court, Johor Bahru under Registration No. 2467/88 dated the 23rd day of July, 1988 and every power and authority thereby conferred PROVIDED THAT nothing herein contained shall affect the validity of any act or thing done by the said SHEIKH OMAR BIN SHEIKH ABDULLAH and ASNAK ASSAIDY virtue by the Powers conferred on them by the said Power of Attorney.

Berikutnya pada 5 September 1991 defendan-defendan telah memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut dan dalam bulan yang sama, iaitu, pada 14 September 1991 Hock Hua Bank Berhad ("HHBB") pula telah memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut. Seterusnya pada 28 September 1991 perkara-perkara berikut telah berlaku, iaitu:

(a) kaveat yang dimasukkan oleh defendan-defendan dan HHBB masing-masing telah ditarik balik;

(b) gadaian kepada DCFB dilepaskan;

(c) hartanah tersebut berpindahmilik kepada defendan- defendan;

(d) hartanah tersebut digadaikan oleh defendan-defendan kepada HHBB.

Pada 24 Oktober 1991 plaintif pula telah memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut.

Pada 1 Disember 1995 plaintif memfailkan tindakan ini dan mendakwa di dalam pernyataan tuntutannya defendan-defendan telah memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka sendiri secara penipuan. Butir-butir penipuan yang didakwa adalah seperti berikut:

(i) di dalam suratcara pindahmilik, iaitu, borang 14A di bawah Kanun Tanah Negara yang bertarikh 18 Julai 1991 dan didaftarkan pada 28 September 1991, mereka telah membuat kenyataan palsu kononnya plaintif telah bersetuju memindahmilik hartanah tersebut kepada mereka dengan balasan wang sebanyak RM270,000;

(ii) pindahmilik hartanah tersebut telah dibuat oleh defendan-defendan tanpa pengetahuan dan izin plaintif dan setelah plaintif membatalkan surat kuasa wakil pada 10 Julai 1991.

Di dalam pernyataan pembelaan mereka, defendan-defendan mendesak suratikatan pembatalan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kuatkuasa undang-undang kerana surat kuasa wakil tersebut adalah tak boleh batal. Di samping itu mereka mendesak plaintif tidak pernah memberitahu mereka tentang pembatalan surat kuasa wakil tersebut. Defendan-defendan juga menafi borang pindahmilik itu mengandungi kenyataan palsu dan mendesak surat kuasa wakil itu telah diberi atas dasar kasih sayang.

Di dalam keterangannya, plaintif akui bahawa defendan pertama telah menjelaskan hutang ansuran bulanan yang tertunggak itu yang berjumlah lebih kurang RM40,000. Ia juga mengakui bahawa surat kuasa wakil tersebut adalah tak boleh batal dan bahawa walaupun defendan pertama adalah pihak yang melangsaikan hutang ansuran bulanan yang tertunggak itu, ia telah memasukkan nama defendan kedua ke dalam surat kuasa wakil tersebut bagi menjaminkan hartanah tersebut masih dalam milikan keluarganya melalui anak tirinya, iaitu, defendan kedua. Walaupun demikian, plaintif mendesak adanya perjanjian lisan di antara defendan pertama dan beliau semasa perlaksanaan surat kuasa wakil itu bahawa sekiranya beliau berkemampuan dan berkeupayaan di masa hadapan, beliau boleh mengambil semula milikan hartanah tersebut dan menggantikan apa-apa pembayaran yang telah dilangsaikan oleh defendan pertama bagi hartanah tersebut.

Plaintif kemudian menjelas pada tahun 1990, setelah kedudukan kewangannya pulih, ia telah berunding dengan defendan-defendan untuk mendapat kembali hartanah tersebut berdasarkan perjanjian lisan di antaranya dan defendan pertama. Memandangkan defendan-defendan tidak bersetuju mengembalikan milikan hartanah tersebut, ia telah membatalkan surat kuasa wakil tersebut pada 10 Julai 1991. Plaintif menjelas ia telah berbuat demikian kerana ia mengetahui defendan-defendan hendak memindahmilik hartanah tersebut kepada diri

mereka. Ia kemudian mendesak ia telahpun memberitahu defendan kedua tentang pembatalan surat kuasa wakil tersebut dan isterinya (SP2) telah menyerahkan kepada defendan kedua satu salinan suratikatan pembatalan tersebut. Oleh kerana defendan kedua tidak bersetuju dengan pembatalan surat kuasa wakil tersebut, perbalahan telah berlaku di antara kedua-dua keluarga.

Plaintif menegaskan akibat suratikatan pembatalan tersebut defendan-defendan telah mengambil tindakan untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka dan bagi maksud demikian telah menyempurnakan suratcara pindahmilik (borang 14A) yang tidak tepat dan betul. Suratcara pindahmilik itu berbunyi:

> Saya/kami Sekh Abu Bakar Ahmad (K/P 0826659) yang beralamat di No. 152, Jalan Senyum, Johor Bahru tuanpunya tanah yang tersebut dalam jadual di bawah ini
>
> (a) Sebagai balasan wang sebanyak $270,000.00 ringgit yang dengan ini saya/ Kami mengaku telah terima:
>
> Dengan ini memindahkan kepada penerima pindahmilik yang tersebut di bawah ini, segala hakmilik atau kepentingan sebagaimana yang ada pada saya/kami.
>
> Bertarikh pada 18 haribulan Julai 1991.
>
> t.t. t.t.
>
> Sheikh Omar Bin Sheikh Abdullah — Asnak Bte Assaidy
>
> WAKIL BAGI SEKH ABU BAKAR AHMAD.

Plaintif mendesak ia tidak langsung menerima RM270,000 seperti dinyatakan di dalam suratcara pindahmilik tersebut dan oleh itu mendakwa tindakan defendan-defendan berbentuk satu penipuan. Di samping itu ia menegaskan pindahmilik itu telah dilaksanakan tanpa persetujuannya.

Bagi menyokong kesnya, isteri plaintif (SP2) memberi keterangan bahawa setelah surat kuasa wakil tersebut disempurnakan, defendan kedua ada memberitahunya bahawa hartanah tersebut akan dikembalikan setelah ia (SP2) berkemampuan membayar semula pembayaran yang telah dibuat oleh defendan pertama bagi melangsaikan tunggakan hutang plaintif. SP2 kemudiannya menyata ia adalah pihak yang telah berusaha supaya surat kuasa wakil tersebut dibatalkan dan apabila ia memberitahu defendan kedua tentang pembatalan itu, beliau enggan menerima salinan suratikatan pembatalan tersebut dan oleh itu ia telah memajukan salinannya kepada defendan pertama melalui pos.

Apakah itu surat kuasa wakil? Menurut kamus ringkas undang-undang Osborn (edisi ketujuh) *(Osborn's Concise Law Dictionary)*, surat kuasa wakil ialah "a formal instrument by which one person empower another to represent him, or act in his stead, for certain purposes, usually in the form of a deed poll, and attested by two witnesses". Menurut Judith E Sihombing dalam bukunya yang bertajuk *"The National Land Code - A Commentary"* (di m.s. 293) surat kuasa wakil adalah satu suratcara "where one person (the donor of the power) formally authorise another (the donee of the power) to act as his agent; the donor effect an instrument (the power of attorney) to appoint the donee his attorney under power". Di muka surat yang sama penulis itu berkata "The result of appointing the donee as attorney is to enable the donee to act for the donor generally or in a specified transaction or series of transactions."

Di dalam kes ini, keesahan surat kuasa wakil tersebut tidak dipertikaikan, iaitu, ianya telah disempurnakan di hadapan, *inter alia*, seorang peguambela dan peguamcara seperti dikehendaki oleh s. 3 Powers of Attorney Act 1949 (selepas ini dirujuk sebagai "Akta tersebut") dan ianya telahpun didepositkan di pejabat Penolong Kanan Pendaftar di Mahkamah Tinggi seperti dikehendaki oleh s. 4 Akta tersebut. Tidak dipertikaikan juga telah dinyatakan di dalamnya bahawa ianya adalah tak boleh batal.

Pertikaian yang timbul di dalam kes ini adalah bolehkah plaintif selaku penderma secara sepihak sahaja membatalkan surat kuasa wakil tersebut tanpa persetujuan defendan-defendan selaku penerima derma? Menurut s. 6 Akta tersebut sesuatu surat kuasa wakil yang diberi dengan balasan yang berharga ("valuable consideration") dan dinyatakan dalamnya adalah tak boleh batal, lalu bagi memihak seorang pembeli:

(1) tidak boleh dibatalkan pada bila-bila masa tanpa persetujuan penerima derma; dan

(2) apa-apa tindakan yang dilakukan oleh penerima penderma menuruti kuasa dalamnya adalah sah seolah-olah tindakan itu dilakukan oleh penderma sendiri; dan

(3) notis mengenai apa-apa tindakan yang dilakukan oleh penderma tidak akan memudaratkan penerima derma atau pembeli.

Seksyen itu berbunyi:

> (1) If a power of attorney, given for valuable consideration, is in the instrument creating the power expressed to be irrevocable, then, in favour of a purchaser:

(a) the power shall not be revoked at any time, either by anything done by the donor of the power without the concurrence of the donee of the power, or by the death, marriage, mental disorder, unsoundness of mind, or bankruptcy of the donor of the power; and

(b) any act done at any time by the donee of the power, in pursuance of the power, shall be as valid as if anything done by the donor of the power without the concurrence of the donee of the power, or the death, marriage, mental disorder, unsoundness of mind, or bankruptcy of the donor of the power, had not been done or happened; and

(c) neither the donee of the power, nor the purchaser, shall at any time be prejudicially affected by notice of anything done by the donor of the power, without the concurrence of the donee of the power, or of the death, marriage, mental disorder, unsoundness of mind, or bankruptcy of the donor of the power.

(2) This section applies to powers of attorney created by instruments executed either before or after the commencement of this Act.

Peguam plaintif telah bertikai s. 6 Akta tersebut tidak terpakai bagi kes ini kerana balasan yang dinyatakan di dalam surat kuasa wakil tersebut, iaitu, kasih sayang ("love and affection") bukan merupakan balasan yang berharga dan oleh itu tidak jatuh di bawah tujuan seksyen tersebut. Ia kemudian berhujah persetujuan defendan-defendan selaku penerima derma tidak diperlukan apabila plaintif menyempurnakan suratikatan pembatalan tersebut yang mana telahpun dibawa kepada pengetahuan mereka.

Mengenai pertikaian ini, soalan yang timbul adalah sama ada surat kuasa wakil tersebut telah diberi dengan balasan yang berharga. Menurut Trevor Aldridge dalam bukunya bertajuk *"Powers of Attorney"* (edisi keenam), bagi menetapkan kuasa yang diberi di bawah satu surat kuasa wakil, niat atau tujuan pemberi derma adalah relevan hanya setakat apa yang dimaktubkan di dalam suratikatan itu. Di m.s. 15 ia berkata:

> To ascertain the extent of the authority granted by a power of attorney, the words must be construed. The donor's intentions are relevant only to the extent that they are expressed in the deed's terms. As with the interpretation of other documents, this is a matter of law rather than fact.

Berdasarkan demikian, saya berpendapat dakwaan plaintif bahawa adanya persetujuan lisan di antara beliau dan defendan pertama semasa perlaksanaan surat kuasa wakil tersebut tentang niatnya atau tujuannya bahawa beliau akan mengambil semula milikan hartanah tersebut dan menggantikan apa-apa pembayaran yang telah dilangsaikan oleh defendan-defendan bagi hartanah tersebut apabila ia berkemampuan dan berkeupayaan merupakan satu "non-

issue". Persetujuan itu ataupun niat atau tujuan itu tidak termaktub dalam surat kuasa wakil tersebut dan tanpa keterangan yang tepat dan memandangkan defendan pertama telahpun menafi perjanjian lisan itu wujud, saya tidak dapat memberi pertimbangan yang sewajarnya tentang dakwaan plaintif.

Adalah jelas plaintif telah melalui surat kuasa wakil tersebut memberi kuasa-kuasa berikut kepada defendan-defendan, iaitu:

(a) untuk bertindak, mengendali dan mengurus hartanah tersebut;

(b) untuk mengutip hasil, pendapatan atau pemberian yang berasal dari hartanah tersebut;

(c) untuk membayar dan menjelaskan mana-mana pinjaman atau hutang berkaitan dengan hartanah tersebut.

Plaintif telah juga nyatakan di dalam surat kuasa wakil tersebut bahawa setelah penyelesaian pinjaman yang berkenaan, hartanah tersebut akan berpindahmilik kepada defendan-defendan.

Dalam keterangannya plaintif mengakui ia telah menghadapi masalah kewangan pada tahun 1988 akibat dibebankan dengan hutang. Ia juga mengakui ia tidak berupaya membayar ansuran bulanan kepada DCFB bagi hartanah tersebut. Pada masa yang relevan, tunggakan ansuran telah meningkat kepada lebih kurang RM40,000. Kerana kekhuatiran pihak DCFB akan mengambil tindakan sekat tebusan ke atas hartanah tersebut, ia telah memujuk defendan kedua untuk mempengaruhi defendan pertama mengambilalih hartanah tersebut, membayarkan ansuran bulanan yang tertunggak dan berikutnya meneruskan pembayaran ansuran-ansuran selanjutnya. Atas desakan defendan kedua, defendan pertama telah bersetuju menerima tawaran plaintif dan telah melangsaikan hutang yang tertunggak itu. Seminggu kemudiannya, atas permintaan defendan pertama, plaintif telah menyempurnakan surat kuasa wakil tersebut kerana defendan pertama telah menyarankan ia tidak dapat bergantung kepada apa-apa dokumen yang dapat menggambarkan rancangan plaintif bahawa ia mengambilalih hartanah tersebut setelah membayarkan hutang plaintif yang tertunggak itu dan seterusnya mengambilalih kesemua liabiliti plaintif berkenaan dengannya. Berikutnya plaintif telah menyempurnakan surat kuasa wakil tersebut. Plaintif juga akui ia telah mengambil kesempatan untuk memasukkan nama defendan kedua sebagai penerima derma kerana, menurutnya, defendan kedua adalah anak isterinya dan kemasukan namanya "akan selamatkan harta". Keterangan kemudian menunjuk defendan-defendan telah mengambil milikan hartanah tersebut, menguruskannya, menerima hasilnya dan menjelaskan mana-mana hutang plaintif kepada DCFB yang mana masih berterusan di atas nama beliau.

Keterangan menunjuk pertikaian atau perbalahan hanya timbul setelah kedudukan kewangan plaintif pulih dalam tahun 1990. Akibat ia dapat menjual sebuah rumah kepunyaannya dengan keuntungan yang agak lumayan, plaintif, atas desakan SP2, telah berunding dengan defendan kedua supaya beliau dapat memujuk defendan pertama mengembalikan hartanah tersebut. Plaintif telah menyarankan ia bersedia membayar sebanyak RM100,000 kepada defendan pertama bagi menampung perbelanjaan yang beliau telah jelaskan bagi hartanah tersebut. Walau bagaimanapun, akibat keengganan defendan-defendan menerima cadangan plaintif, perhubungan di antara kedua-dua pihak telah retak.

Berikutnya plaintif telah menyempurnakan suratikatan pembatalan tersebut pada 10 Julai 1991. Pada bulan September 1991 defendan-defendan telah mengambil tindakan untuk melangsaikan sepenuhnya baki pinjaman plaintif dengan DCFB melalui pinjaman kewangan daripada HHBB. Seterusnya defendan-defendan telah mengambil tindakan untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka.

Pada saya, adalah jelas surat kuasa wakil tersebut memberi kuasa kepada defendan-defendan untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka setelah mereka menyelesaikan mana-mana pinjaman plaintif berkaitan dengannya. Mereka telah berbuat demikian pada bulan September 1991 dan oleh itu, pada permukaannya, telah bertindak dalam lingkungan kuasa yang termaktub di dalam fasal 5 surat kuasa wakil tersebut apabila mereka memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka. Oleh itu, apa-apa pertikaian bahawa mereka telah bertindak di luar atau melepasi kuasa yang terdapat di dalam surat kuasa wakil tersebut langsung tidak timbul.

Soalan berikutnya ialah sama ada surat kuasa wakil tersebut telah diberi dengan balasan yang berharga. Sekiranya jawapannya adalah positif, adalah jelas bahawa tanpa persetujuan defendan-defendan, pembatalan surat kuasa wakil tersebut melalui suratikatan pembatalan yang disempurnakan oleh plaintif pada 10 Julai 1991 adalah tak sah. Pada saya, dalam keadaan sedemikian, walaupun plaintif mendesak ia telah memberi notis kepada defendan-defendan tentang pembatalan surat kuasa wakil tersebut, notis itu tidak akan memudaratkan defendan-defendan berdasarkan s. 6(1) Akta tersebut. Mengenai pertikaian tentang balasan, peguam plaintif berhujah surat kuasa wakil tersebut hanya menyata ianya diberi atas balasan kasih sayang dan balasan sedemikian tidak jatuh dalam lingkungan apa yang dimaksudkan balasan yang berharga. Apakah yang dimaksudkan balasan ("consideration")? *Jowitt's Dictionary of English Law* (edisi kedua) menjelaskannya seperti berikut:

a The consideration in a contract, conveyance, or other legal transaction is an act or promise by which some right, interest, profit, or benefit accrues to one party, or by which some forbearance, detriment, loss, or responsibility is given, suffered, or undertaken by the other, and in return for which the party who receives the benefit, or for whom the detriment is suffered, promises or conveys something to the other (*Currie v. Misa* [1875] LR 10 Ex 162).

b "Good" consideration is such as that of blood, or of natural love and affection, being founded on motives of generosity, prudence, and natural duty; hence "good" consideration is sometimes opposed to "valuable" consideration, ie, one by which some benefit accrues to the promisor or some detriment to the promisee. The only purpose for which a good consideration in this sense was c effectual was to support a covenant to stand seised to uses (q.v.) and rebut the presumption of a resulting trust on a voluntary conveyance.

At the present day, covenants to stand seised being unknown, "good" and "valuable," as applied to considerations, are sometimes used as synonymous terms, while that which is strictly called "good" consideration is now sometimes d called meritorious or moral consideration.

Menurut *Halsbury's Laws of England* (Jilid 9) (edisi keempat) di m.s. 191 di bawah tajuk kecil "moral obligation" sebagai balasan, "natural love and affection arising from blood relationship between the parties" tidak merupakan e balasan yang boleh mengikatkan sesuatu kontrak – ianya hanya merupakan balasan yang baik dibandingkan dengan balasan yang berharga.

Apakah yang dimaksudkan balasan yang berharga? Menurut *Halsbury's Laws of England* (Jilid 9) (edisi keempat) di m.s. 184:

f Valuable consideration has been defined as some right, interest, profit, or benefit accruing to the one party, or some forbearance, detriment, loss, or responsibility given, suffered, or undertaken by the other at his request. It is not necessary that the promisor should benefit by the consideration. It is sufficient if the promisee does some act from which a third person benefits, and which he would not have done but for the promise.

g Menurut *Black's Law Dictionary* (edisi kelima) balasan yang berharga ialah "A class of consideration upon which a promise may be founded, which entitles the promisee to enforce his claim against an unwilling promisor. Some right, interest, profit, or benefit accruing to one party, or some forbearance, detriment, loss, or responsibility given, suffered, or undertaken by the other. h A gain or loss to either party is not essential, it is sufficient if the party in whose favor the contract is made parts with a right which he might otherwise exert. ... It need not be translated into dollars and cents, but is sufficient if it consists of performance, or promise thereof, which promisor treats and considers of value to him."

i

Di dalam kes ini, surat kuasa wakil tersebut secara spesifik menyata ianya diberi dan disempurnakan berdasarkan balasan kasih sayang dan menurut rujukan-rujukan yang dibincangkan di atas, balasan yang berbentuk kasih sayang adalah balasan yang baik ("good consideration") berbandingkan dengan balasan yang berharga. Fakta bahawa defendan pertama telah membayar hutang plaintif yang tertunggak itu sebanyak RM40,000 tidak dinyatakan secara spesifik di dalam surat kuasa wakil tersebut. Walau bagaimanapun plaintif tidak pertikaikan fakta ini. Oleh itu soalan yang timbul adalah sama ada mahkamah boleh mengambil kira fakta ini untuk menetapkan soalan sama ada surat kuasa wakil tersebut jatuh di bawah tujuan dan maksud s. 6(1) Akta tersebut. Adalah jelas balasan yang berharga dalam bentuk kewangan dan juga tanggungjawab yang ditanggung oleh defendan-defendan wujud di dalam kes ini. Fasal 5 surat kuasa wakil tersebut menyata plaintif selaku penderma memberi kuasa kepada defendan-defendan untuk membayar dan menjelaskan mana-mana pinjaman atau hutang plaintif berkenaan hartanah tersebut dan apabila pinjaman telah dilangsaikan oleh mereka, hartanah tersebut akan berpindahmilik kepada mereka. Mengenai fasal ini, peguam plaintif bertikai ianya hanya berbentuk fasal pemberian kuasa dan bukan merupakan fasal mengenai balasan yang berharga. Berikutnya ia bertikai telah dinyatakan dengan jelas dalam surat kuasa wakil tersebut bahawa ianya disempurnakan berdasarkan balasan kasih sayang yang mana tidak jatuh dalam lingkungan apa yang dimaksudkan sebagai balasan yang berharga. Berdasarkan demikian ia mendesak s. 6(1) Akta tersebut tidak terpakai dan oleh itu plaintif berhak membatalkan surat wakil kuasa tersebut pada bila-bila masa sebelum hartanah tersebut berpindahmilik kepada defendan-defendan. Kesimpulannya ia berhujah tindakan defendan-defendan memindahmilik hartanah tersebut pada 28 September 1991 adalah tak sah dan boleh diketepikan kerana tindakan itu berlaku setelah plaintif menyempurnakan suratikatan pembatalan tersebut pada 18 Julai 1991 yang mana telah membatalkan surat wakil kuasa tersebut.

Dengan hormatnya, saya tidak dapat bersetuju dengan hujah peguam plaintif seperti dibincangkan di atas. Pada saya, walaupun fasal 5 tersebut berbentuk fasal pemberian kuasa, ianya juga merupakan urat nadi surat kuasa wakil tersebut. Fasal itu telah membebankan tanggungjawab ke atas defendan-defendan dan mana-mana tindakan yang diambil oleh mereka bagi menjalankan tanggungjawab itu akan melibatkan pengeluaran kewangan oleh mereka selaku penerima derma. Dalam perkataan lain, fasal itu memperuntukkan defendan-defendan dipertanggungjawabkan membayar semua hutang dan pinjaman plaintif berkenaan hartanah tersebut dengan wang mereka sendiri. Pada saya, tujuan dan kesan fasal 5 tersebut ialah adalah menjadi niat plaintif bahawa sebaik sahaja defendan-defendan melangsaikan mana-mana pinjaman atau hutang plaintif yang melibatkan hartanah tersebut, mereka berhak

memindahmiliknya kepada diri mereka sendiri. Adalah dapatan saya bahawa tanggungjawab ini merupakan balasan yang berharga sebenarnya surat kuasa wakil tersebut dan oleh itu s. 6(1) Akta tersebut adalah terpakai memandangkan ianya menepati unsur-unsur seksyen itu, iaitu, ianya diberi dengan balasan yang berharga dan telah dinyatakan dengan jelas dalamnya bahawa ianya adalah tak boleh batal. Memandangkan telahpun termaktub dalamnya bahawa hartanah tersebut akan berpindahmilik kepada defendan-defendan setelah mereka melangsaikan pinjaman plaintif berkenaan hartanah tersebut, adalah jelas kecuali persetujuan mereka diperolehi, surat wakil kuasa tersebut tidak boleh dibatalkan. Tidak dipertikaikan bahawa plaintif tidak memperolehi persetujuan defendan-defendan sebelum beliau melaksanakan suratikatan pembatalan tersebut pada 10 Julai 1991 dan oleh itu adalah menjadi dapatan saya bahawa suratikatan pembatalan tersebut tidak membawa apa-apa kesan atau efek kepada surat kuasa wakil tersebut dan tidak boleh berkuatkuasa.

Plaintif telah juga mendakwa defendan-defendan telah mendaftarkan hartanah tersebut kepada diri mereka secara penipuan kerana suratcara pindahmilik (borang 14A Kanun Tanah Negara) yang mereka melaksanakan selaku pemindah dan juga penerima menggambarkan balasan bagi pemindahan adalah RM270,000 walhal plaintif selaku pemilik berdaftarnya pada masa itu tidak pernah menerima balasan tersebut dan di samping itu surat kuasa wakil tersebut telahpun dibatalkan pada tarikh pemindahan.

Saya berpendapat dakwaan di atas tidak berasas. Keterangan dengan jelas telah menunjuk defendan-defendan telah mengambilalih milikan dan semua liabiliti plaintif berkenaan hartanah tersebut apabila surat kuasa wakil tersebut dilaksanakan. Plaintif telah menerima balasan yang berharga secara tidak terus apabila defendan-defendan melangsaikan kesemua hutangnya kepada DCFB yang tertunggak apabila mereka mengambilalih milikan hartanah tersebut dan kemudiannya melangsaikan ansuran-ansuran bulanan yang berikutnya. Defendan-defendan telah kemudian mendapatkan pinjaman daripada HHBB dan melangsaikan baki pinjaman plaintif dengan DCFB dan memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka. Melalui tindakan ini, plaintif sekarang mencabar urusan pindahmilik itu. Di dalam kes *Bryant, Powis and Bryant Ltd v. La Banque du Peuple* [1893] AC 170, Lord Macnaghten (di m.s. 177) berkata:

> Where an act purporting to be done under a power of attorney is challenged as being in excess of authority conferred by the power, it is necessary to show that on a fair construction of the whole instrument the authority in question is to be found within the four corners of the instrument, either in express terms or by necessary implication.

Defendan-defendan telah melaksanakan apa yang telah dipertanggungjawabkan ke atas mereka oleh surat kuasa wakil tersebut dan di akhirnya telah menjadi pemilik berdaftar hartanah tersebut. Dalam keterangannya defendan pertama akui ia membuat kenyataan di dalam suratcara pindahmilik tersebut bahawa balasan bagi urusan berkenaan adalah RM270,000. Ia menjelaskan ia menyata demikian bagi tujuan untuk mendapatkan pinjaman daripada HHBB. Berdasarkan kenyataan itu, ia telah berjaya mendapat pinjaman sebanyak RM180,000 dan berikutnya telah melangsaikan baki pinjaman plaintif dengan DCFB yang berbaki RM193,000 pada masa itu. Apabila surat kuasa wakil tersebut dilaksanakan, mereka telah mengambilalih milikan dan kesemua liabiliti hartanah tersebut yang seharusnya menjadi tanggungjawab plaintif. Kesimpulannya, melalui surat kuasa wakil tersebut, plaintif telah bermaksud atau berniat untuk membasuhkan kedua-dua tangannya apabila ia melaksanakannya dan melepaskan apa-apa hak, liabiliti dan tanggungjawabnya mengenai hartanah tersebut termasuk milikannya kepada defendan-defendan. Setelah perlaksanaannya, taliannya kepada hartanah tersebut hanya adalah ia masih didaftar sebagai pemiliknya. Seterusnya apabila defendan-defendan melangsaikan kesemua liabiliti plaintif berkenaan hartanah tersebut termasuk pinjaman beliau dengan DCFB, mereka berhak memindahmiliknya kepada diri mereka. Defendan-defendan telahpun berbuat demikian dan telah menjadi pemilik berdaftar hartanah tersebut. Pada masa ini, hakmilik mereka tidak boleh disangkal melainkan plaintif dapat membuktikan adanya penipuan atau pendaftaran telah diperolehi secara pemalsuan atau dengan cara satu instrumen yang tidak mencukupi atau taksah sepertimana diperuntukkan di bawah s. 340 Kanun Tanah Negara yang berbunyi:

> (1) The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land, ..., ..., shall, subject to the following provisions of this section, be indefeasible.
>
> (2) The title or interest of any such person or body shall not be indefeasible:
>
> (a) in any case of fraud or misrepresentation to which the person or body, or any agent of the person or body, was a party or privy; or
>
> (b) where registration was obtained by forgery, or by means of an insufficient or void instrument; or
>
> (c) where the title or interest was unlawfully acquired by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.
>
> (3) Where the title or interest of any person or body is defeasible by reason of any of the circumstances specified in sub-s. (2):

(a) it shall be liable to be set aside in the hands of any person or body to whom it may subsequently be transferred; and

(b) any interest subsequently granted thereout shall be liable to be set aside in the hands of any person or body in whom it is for the time being vested:

Provided that nothing in this sub-section shall affect any title or interest acquired by any purchaser in good faith and for valuable consideration, or by any person or body claiming through or under such a purchaser.

(4) (tidak berkaitan).

Plaintif mendakwa defendan-defendan telah memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka secara penipuan, iaitu, mereka membuat kenyataan palsu di dalam suratcara pindahmilik kononnya plaintif selaku pemilik berdaftar telah bersetuju memindahmilik hartanah tersebut kepada mereka dengan balasan RM270,000. Menurut *Kamus Lengkap* (Penyunting: Drs Awang Sudjai Hairul & Yusof Khan - Di semak 1986) perkataan "tipu, menipu" ertinya "lie, cheat, defraud, deceive" dan perkataan "penipuan" ertinya "swindle, fraud, trickery". Di dalam kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v. Roxy (Malaysia) Sdn Bhd* [1980] 2 MLJ 136 Raja Azlan Shah CJ (Malaya) (Baginda pada masa itu) telah berkata (di m.s. 138):

> Whether fraud exists is a question of fact, to be decided upon the circumstances of each particular case. Decided cases are only illustrative of fraud. Fraud must mean "actual fraud, ie, dishonesty of some sort" for which the registered proprietor is a party or privy. "Fraud is the same in all courts, but such expressions as 'constructive fraud' are ... inaccurate;" but 'fraud' ... implies a wilful act, on the part of one, whereby another is sought to be deprived, by unjustifiable means, of what he is entitled." (Per Romilly MR in *Green v. Nixon* [1857] 23 Beav. 530 & 535; 53 ER 208). Thus in *Waimiha Sawmilling Co Ltd v. Waione Timber Co Ltd* [1926] AC 101 & 106 it was said that "if the designed object of a transfer be to cheat a man of a known existing right, that is fraudulent ... .

Di dalam kes *Chu Choon Moi v. Ngan Sew Tin* [1986] 1 MLJ 34 Syed Agil Barakbah SCJ telah berkata dakwaan yang melibatkan fraud hendaklah dibukti ke tahap melepasi keraguan. Di dalam kes ini, selain daripada balasan RM270,000 itu, plaintif mendakwa defendan-defendan secara penipuan mendaftarkan pindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka kerana urusan itu dilakukan tanpa pengetahuan dan izinnya dan setelah surat kuasa wakil tersebut dibatalkan. Saya telah pun membuat dapatan bahawa surat kuasa wakil tersebut tidak boleh dibatalkan tanpa persetujuan defendan-defendan dan defendan-defendan berhak memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka

setelah mereka melangsaikan kesemua pinjaman plaintif dengan DCFB. Mengenai dakwaan plaintif tentang balasan RM270,000 itu, saya berpendapat dakwaan bahawa ianya adalah kenyataan palsu tidak berasas. Kuasa defendan-defendan selaku penerima derma untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka telah berkuatkuasa apabila mereka melangsaikan pinjaman plaintif dengan DCFB. Plaintif telah membeli hartanah tersebut dengan harga RM270,000 dan apabila defendan-defendan selaku penerima derma melaksanakan suratcara pindahmilik tersebut, mereka bertindak selaku pemindah dan juga penerima pindahan dari segi undang-undang. Oleh itu, dakwaan bahawa balasan RM270,000 merupakan kenyataan palsu kerana plaintif tidak menerima wang itu tidak berasas dan tidak timbul langsung. Kesimpulannya saya mendapat plaintif telah gagal membuktikan dakwaannya tentang penipuan. Saya juga mendapati tiada apa-apa keperluan yang termaktub di dalam surat kuasa wakil tersebut bahawa defendan-defendan perlu memaklumkan dan memperolehi keizinan plaintif sebelum mereka memindahmilik hartanah tersebut kepada diri mereka sebaik sahaja pinjaman plaintif dilangsaikan.

Defendan-defendan pada masa ini telah didaftarkan sebagai tuanpunya dan hakmilik mereka tidak boleh disangkal. Plaintif telah gagal membuktikan pendaftaran tersebut diperolehi secara penipuan, pemalsuan atau dengan cara satu instrumen yang tidak mencukupi atau taksah. Memandangkan demikian, adalah keputusan saya permohonan plaintif untuk pembatalan pindahmilik hartanah tersebut kepada defendan-defendan dan untuk perintah bahawa hartanah tersebut hendaklah didaftarkan semula atas namanya sebagai tuan punya ditolak dengan kos.

a

b **This page is intentionally left blank**

c

d

e

f

g

h

i